

## **Begründung**

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Zwerchäcker“ Stadtteil Siegelbach**

**Stand: 27. Juni 2006**

**erstellt durch:** WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657 KAISERSLAUTERN



***Projektleitung***

**Stadtplanungsamt Kaiserslautern:**

Baudirektorin

Dipl.-Ing. Elke Franzreb;

Dipl.-Ing Jochen Mang

***Projektbearbeitung***

**Planungsbüro WSW & Partner GmbH**

Hertelsbrunnenring 20

67657 Kaiserslautern

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Strey

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
1.1	Stadtteilräumliche Lage .....	6
1.2	Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung .....	6
1.3	Verkehrliche Anbindung .....	7
1.3.1	Erreichbarkeit per MIV (motorisierter Individualverkehr): .....	7
1.3.2	Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel .....	7
1.4	Technische Infrastruktur .....	7
1.5	Naturhaushalt und Landschaftsschutz .....	8
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele .....</b>	<b>8</b>
2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	8
2.2	Ziel und Zweck der Planung .....	9
<b>3</b>	<b>Vorgaben .....</b>	<b>9</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
3.3	Bundesstraße B 270 .....	10
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
4.1	Rahmenbedingungen .....	10
4.1.1	Verkehr .....	11
4.1.2	Immissionen .....	12
4.1.3	Ver- und Entsorgung .....	12
4.1.4	Friedhof .....	13
4.2	Beschreibung des städtebaulichen Konzepts .....	13
4.2.1	Erschließung/Verkehr .....	13
4.2.2	Nutzung und Bebauung .....	14
4.2.3	Grünordnung .....	15
4.3	Immissionen und Emissionen .....	15
<b>5</b>	<b>ökologische Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>16</b>
5.1	Beschreibung des Vorhabens .....	17
5.1.1	Kurzbeschreibung des Konzepts .....	17
5.2	Konfliktanalyse: Beeinträchtigungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	18
5.2.1	Schutzgut Boden .....	18
5.2.2	Schutzgut Wasserhaushalt .....	18
5.2.3	Schutzgut Klima und Luft .....	19
5.2.4	Schutzgut Arten und Biotoppotenzial .....	19

5.2.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	19
5.2.6	Schutzgut Mensch.....	20
5.2.7	Kultur- und Sachgüter .....	20
5.3	Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen .....	20
5.3.1	Relief, Geologie und Boden .....	20
5.3.2	Wasserhaushalt .....	21
5.3.3	Klima und Immissionen .....	21
5.3.4	Lebensräume und Lebensgemeinschaften .....	21
5.3.5	Landschaftsbild und Erholungsfunktion .....	22
5.4	Erläuterungen und Hinweise zu den landespflegerischen Maßnahmen .....	22
5.4.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	22
5.4.2	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.....	23
5.4.3	Sonstige Hinweise.....	23
5.5	Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	23
5.5.1	Talbereich am „Pfaffenwoog“ (Ökokonto) .....	24
5.5.2	Streuobstwiese „Am Krehberg“ (Ökokonto) .....	25
5.5.3	Streuobstwiese „Am Stöffelsberg“ (Ökokonto).....	26
5.5.4	Grünland „Assenmacher Straße“ (Ökokonto) .....	27
5.5.5	Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen.....	28
5.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	28
5.7	Vorhabenalternativen .....	28
5.8	Zusammenfassung .....	28
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>29</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	29
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete .....	29
6.1.2	Mischgebiete .....	29
6.1.3	Eingeschränkte Mischgebiete .....	30
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	30
6.2.1	Grundflächenzahl .....	30
6.2.2	Geschossflächenzahl .....	31
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	31
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	32
6.4	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten .....	32
6.5	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze .....	33

6.6	Gestalterische Regelungen .....	33
<b>7</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Rahmendaten .....</b>	<b>35</b>



## 1 Beschreibung des Plangebietes

### 1.1 Stadtteilräumliche Lage

Das Plangebiet „Zwerchäcker“ befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Siegelbach, ca. 3 km nordwestlich des Kernstadtgebietes.

Das Gebiet weist eine annähernd quadratische Form mit Kantenlängen von ca. 550 m auf.

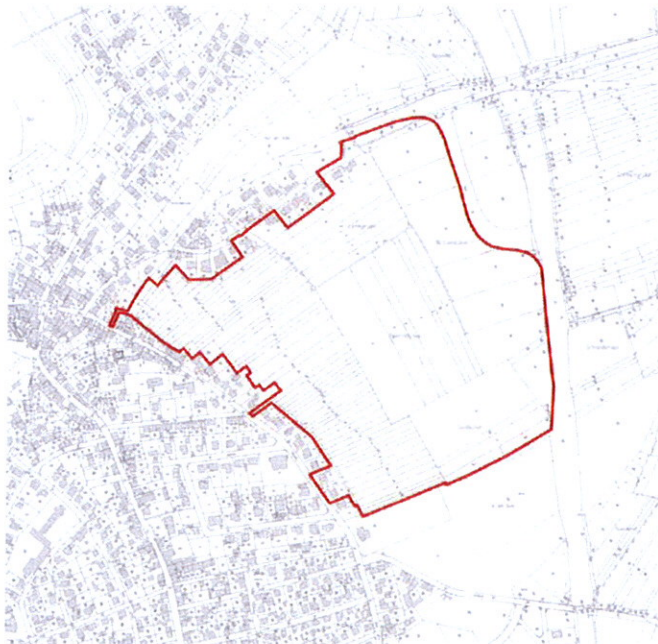


Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Festlegung des Geltungsbereichs orientiert sich im westlichen und südlichen Bereich an der bestehenden Bebauung. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Trasse der Bundesstraße B 270 für die Plangebietsabgrenzung maßgeblich. Die Erschließungsansätze der auf das Plangebiet führenden Straßen "Mühlenweg" und "Erfenbacher Straße" sowie die hier direkt anschließende Bebauung werden mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Bei dem Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Siegelbach handelt es sich um eine im oberen (nördlichen u. westlichen) Bereich relativ ebene, nach Osten jedoch zunehmend geneigte Fläche. Innerhalb des Plangebietes bewegen sich die Höhenunterschiede von ca. 251 m ü. NN im Osten bis ca. 263 m ü. NN im Westen und Norden.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bebauung entlang des Mühlenweges an. Hier befindet sich im nördlichen Abschnitt eine Abbruchkante, die in Teilbereichen mit sehr hohen Stützmauern abgefangen wurde. Das Plangebiet liegt in diesem Bereich mehrere Meter über dem Niveau des Ortskerns.

### 1.2 Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet selbst wird derzeit fast ausschließlich intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Kleinere Bereiche, die direkt an die Bebauung entlang des Mühlenweges anschließen, werden als Nutz- bzw. Ziergärten genutzt.

Eine kleinere Teilfläche im Südosten (ehemaliges Gartengrundstück) wird als Freizeitgrundstück genutzt. Dieses Grundstück ist durch eine Tannenhecke eingefriedet. In diesem Bereich schließt sich außerhalb des Plangebietes eine ehemalige Mülldeponie an, die zwischenzeitlich saniert wurde.

Im Norden und Westen wird das Baugebiet „Zwerchäcker“ durch Wohngebiete, bestehend aus ein- und zweigeschossiger Bebauung mit den dazugehörigen, teilweise sehr tiefen Gartenflächen, begrenzt. Die Bebauung entlang der Erfenbacher Straße ist überwiegend nach 1970 entstanden und weist die für diese Zeit typischen Gestaltungsmerkmale, wie flach geneigte Dächer, auf. Entlang des Mühlenweges befinden sich kleinere Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Vorkriegszeit.

Der östliche und nordöstliche Teil des Plangebietes wird durch Straßenböschungen, die zum Teil mit Hochgrün bewachsen sind, begrenzt. Daran anschließend befindet sich die Bundesstraße 270, die zur Zeit vierspurig ausgebaut wird, und deren Zubringer zur Erfenbacher Straße.

Der Friedhof von Siegelbach begrenzt das Plangebiet im Südwesten. Da der Friedhof in Zukunft einer Erweiterung bedarf, muss im Plangebiet eine Erweiterungsfläche von ca. 1 ha Berücksichtigung finden.

### **1.3 Verkehrliche Anbindung**

#### **1.3.1 Erreichbarkeit per MIV (motorisierter Individualverkehr):**

Das Plangebiet Kaiserslautern „Zwerchäcker“ ist per MIV sehr gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die im östlichen Bereich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 270. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsansätze in der Erfenbacher Straße und dem Mühlenweg.

Die Erfenbacher Straße führt über einen Zubringer auf die Bundesstraße B 270 (Kaiserslautern – Rodenbach), welche wiederum im Stadtgebiet von Kaiserslautern (Kaiserslautern West) auf die Autobahn A6 (Saarbrücken – Mannheim) führt. Die Entfernung von Kaiserslautern nach Siegelbach beträgt ca. 10 km.

#### **1.3.2 Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel**

Kaiserslautern-Siegelbach ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Von Kaiserslautern aus führen zwei Buslinien nach Siegelbach: Die Linie 6510 fährt über Kaiserslautern, Weilerbach, Kollweiler nach Reichenbach und verfügt über einen Haltepunkt in Siegelbach (Siegelbacher Zoo). Die Linie 6529 verläuft von Kaiserslautern über die amerikanische Siedlung Vogelweh nach Siegelbach und fährt von dort aus weiter nach Kaiserslautern-Einsiedlerhof. Die Linie 6529 hält an zwei Haltepunkten in Siegelbach (Siegelbacher Zoo und Siegelbach Sand). Die Taktzeiten liegen bei 30 bzw. 60 Minuten. Die Fahrzeit in die Stadtmitte beträgt ca. 25 Minuten, die Fahrzeit zum Industriegebiet liegt bei etwa 5 Minuten.

Die Fußwegeentfernungen zu den in der Umgebung befindlichen Haltestellen sind teilweise sehr groß. Daher wird im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes die Verlegung von Haltestellen, hier insbesondere die Haltestelle „Erfenbacher Straße“ im Norden des Plangebietes, erwogen.

### **1.4 Technische Infrastruktur**

Die im Mühlenweg bzw. der Erfenbacher Straße vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Medienleitungen sowie zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser gewährleisten die technische Erschließung des Plangebietes.

Zur Stromversorgung des östlichen Bereichs des Plangebietes ist ein Anschluss des Neubaugebietes an die bestehende Trafostation in der Erfenbacher Straße möglich. Der südliche Bereich des Plangebietes kann über die bestehende Trafostation im Mühlenweg versorgt werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist der Anschluss des Oberflächenwasserkanals an das vorhandene Kanalnetz innerhalb der Ortslage von Siegelbach nicht möglich. Daher muss das Oberflächenwasser so weit wie möglich innerhalb des Gebietes rückgehalten und versickert werden.

Falls die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorliegen, kann eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas erfolgen.

### **1.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Aufgrund der fast ausschließlichen ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes hat das Gebiet für Flora und Fauna keine besondere Bedeutung. Ökologisch wertvolle, erhaltenswerte Vegetationsbestände sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Lediglich in den Randbereichen, insbesondere den Straßenböschungen, sind kleinere Gehölzstrukturen vorhanden.

Als größere zusammenhängende Ackerfläche ist die Fläche potenziell als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Aufgrund ihrer Lage und den topographischen Gegebenheiten hat die Fläche sowohl für die Durchlüftung des Stadtteils Siegelbach als auch der Kernstadt keine besondere Bedeutung.

Eine Beeinträchtigung der Fläche geht vor allem von den Emissionen des Verkehrs der Bundesstraße B 270 aus (aktueller DTV ca. 18.000 Kfz/24h).

Im Untersuchungsraum gibt es keine prioritären Lebensraumtypen bzw. prioritäre Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie.

## **2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Kaiserslautern soll als wirtschaftliches Zentrum der Region ausgebaut werden. Ein wesentliches Entwicklungsziel liegt hierbei in der Schaffung neuer, zukunftsorientierter Arbeitsplätze. Die Förderung des Wirtschaftsstandortes Kaiserslautern erfordert auch die Bereitstellung neuer, attraktiver Bauflächen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum im Kaiserslauterer Stadtteil Siegelbach zu eröffnen.

Durch die Überplanung der Fläche werden annähernd 20 ha überwiegend als Ackerland genutzten Geländes in verkehrsgünstig gelegener Lage zur Stadt weitgehend für den privaten Eigenheimbau vorgesehen.

Aufgrund der besonderen Standortqualität kann Siegelbach durch die vorgesehene Baulandausweisung einen attraktiven und im Vergleich mit den kommunalen „Mitbewerbern“ konkurrenzfähigen Wohnstandort anbieten, der es jungen Familien ermöglicht, in Kaiserslautern Wohnungseigentum zu bilden. Zusätzlich soll somit auch den Suburbanisierungsprozessen bzw. der Tendenz zur Stadt-Umland-Wanderung entgegen gewirkt werden.

Neben Wohnbauland besteht in Kaiserslautern ein Bedarf an kleinteiligen Gewerbeflächen für kleinere wohnverträgliche Gewerbe- und Handwerkerbetriebe. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen innerhalb des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ Rechnung getragen werden.



## **2.2 Ziel und Zweck der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden für den Eigenheimbau geschaffen werden. Außerdem sollen kleinteilige Gewerbeflächen ausgewiesen werden, die auch verkehrlich gut angebunden sind. Die nahe gelegenen Gewerbeflächen, wie beispielsweise das Gewerbegebiet Nord der Stadt Kaiserslautern, sind vorwiegend für großflächige Gewerbebetriebe vorgesehen. Der Bedarf an kleineren, stadtnah gelegenen, gewerblich nutzbaren Flächen kann nicht durch die vorhandenen Flächenpotenziale im Stadtbereich gedeckt werden. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes kann diesem Bedarf entsprochen werden.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans muss eine Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen werden. Die Flächengröße soll ca. 1 ha betragen und nördlich an die bestehende Friedhofsfläche anschließen.

## **3 Vorgaben**

### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Das Plangebiet „Zwerchäcker“ der Stadt Kaiserslautern, Stadtteil Siegelbach liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz<sup>1</sup>. Die Fläche liegt am Rande eines regionalen Grünzugs, in einem Schwerpunktraum für den Freiraumschutz sowie im Wassersicherungsraum.

Diese Vorgaben sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Um das Gelände als Wohn- und Mischgebiet entwickeln zu können, wird daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Entwurf des zur Zeit im Fortschreibungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans 2010 wird diese Nutzungsänderung bereits berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

---

<sup>1</sup> Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan (ROP III) Westpfalz, Fassung März 2004



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf 2010 (ohne Maßstab)

### 3.3 Bundesstraße B 270

Die Bundesstraße B 270 wird zur Zeit im Bereich Siegelbach auf Grundlage eines abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens vierspurig ausgebaut. Der Streckenabschnitt der B 270 zwischen der A 6 und Siegelbach ist mit der prognostizierten Verkehrsmenge von rund 20.000 Kraftfahrzeugen pro Tag eine der am stärksten belasteten Straßen in der Region Kaiserslautern.

Durch den Ausbau wird eine deutliche Verbesserung der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit erwartet. Der ausgebauter Streckenabschnitt wird dann in der Lage sein, den starken Pendler- und Schwerlastverkehr der dort ansässigen Industrie- und Gewerbegebiete aufzunehmen. Durch die Straßenplanung wird auch das Baugebiet tangiert. Hier sind neben der Abgrenzung des Gebietes (durch Planfeststellungsverfahren überplante Flächen entlang der Bundesstraße) insbesondere die mit dem Straßenverkehr verbundenen Emissionen sowie die nach Straßenrecht erforderlichen Bauverbotszonen zu berücksichtigen.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Vorfeld mehrere städtebauliche Strukturkonzepte erarbeitet und mit der Verwaltung erörtert. Sämtliche Konzeptansätze sahen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanentwurfs 2010 als Nutzung für das betroffene Plangebiet eine Kombination des Gebietes aus allgemeinem Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern und einem Mischgebiet, in dem auch kleinere verträgliche Gewerbebetriebe untergebracht werden können, vor.

Diese Gestaltungsvarianten zeigten im wesentlichen unterschiedliche Erschließungsgerüste, Baustrukturen sowie unterschiedliche städtebauliche Verdichtungsgrade auf.



Auf der Grundlage dieser Diskussionsergebnisse wurde sodann nachfolgender Bebauungsvorschlag erarbeitet:



Abb. 3: Gestaltplan (ohne Maßstab)

Der oben dargestellte Gestaltplan stellt die Entwurfsbasis für den hier vorliegenden Vorentwurf für einen Rechtsplan zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, dar.

Bei der Überplanung des Gebietes galt es eine Vielzahl von Rahmenbedingungen und Bindungen zu berücksichtigen. Die wesentlichsten, entwurfspprägenden Einflüsse werden nachfolgend stichwortartig aufgeführt:

#### 4.1.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über die vorhandenen Erschließungsansätze in der Erfenbacher Straße und dem Mühlenweg erfolgen. Die Erfenbacher Straße gewährleistet über einen Zubringer an die im östlichen Bereich des Plangebietes angrenzende Bundesstraße B 270 den Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Bei der Planung sind die nach Straßengesetz erforderlichen Bauverbotszonen zu berücksichtigen:

Gemäß § 22 Absatz 1 LStrG RLP dürfen Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20,0 m nicht errichtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss deshalb der vorgeschriebene Schutzabstand von 20,0 m Berücksichtigung finden (Erfenbacher Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt).

Entlang der Bundesstraße B 270 sind die Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz zu beachten. Demnach bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Im Rahmen der Planaufstellung ist die Planfeststellung der B 270 inkl. des Schutzabstandes von 40,0 m zu beachten.

#### **4.1.2 Immissionen**

#### **4.1.3 Ver- und Entsorgung**

Um Aufschluss über die anstehenden hydrogeologischen Verhältnisse innerhalb des Gebietes zu erhalten, wurde ein Bodengutachten (Peschla & Rochmes GmbH, September 2004) beauftragt.

Demnach sind die Untergrundverhältnisse größtenteils geprägt von relativ oberflächennah anstehenden roten Sanden mit Sandsteinbruch der entfestigten Felsoberzone.

Grundwasser wurde im Rahmen der Aufschlussarbeiten lediglich im Geländetiefpunkt im östlichen Bereich des Plangebietes festgestellt. Aufgrund der vorhandenen Geländemorphologie sind allerdings zumindest temporär entsprechend der Geländeneigung absickernde Schichtwasservorkommen zu erwarten. Nach den Ausführungen des Geotechnischen Berichtes von Peschla & Rochmes sind in das Erdreich einbindende Bauteile gem. DIN 18195, Teil 4 gegen nicht drückendes Wasser abzudichten. Nach DIN 4095 ist dabei zusätzlich eine Dränung zum Schutz der baulichen Anlagen vor seitlich zusickerndem Wasser vorzunehmen. Kann das Sickerwasser nicht abgeführt werden, ist eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil 6 erforderlich.

In Teilen des Gebietes wurde bereits ab Tiefen von 2,5 m Sandstein der Felsklasse 7 angetroffen. Dies sollte im Rahmen der Planung und Bauausführung berücksichtigt werden. Detaillierte Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

Die im Rahmen der Feldversuche ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen im Bereich der mittleren bis unteren Bandbreite der maßgeblichen ATV Richtlinie „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“. Demnach sind die anstehenden Böden bedingt zur Versickerung geeignet. In jedem Fall ist ein Notüberlauf herzustellen.

Für das Gebiet wurde seitens der Stadtentwässerung Kaiserslautern ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept sieht folgende Maßnahmen vor:

Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers soll innerhalb des Gebietes stattfinden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits eine Entwässerungsanlage im Bau, die bei der Konzeption der Entwässerungsplanung für das Plangebiet berücksichtigt wer-

den soll. Diese Mulde hat zur Zeit die Aufgabe, das von den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser vor der Bebauung des Mühlenweges abzufangen und rückzuhalten. Diesbezüglich wird seitens der Gutachter angeregt, das Becken aufgrund der Nähe zur Bebauung entlang des Mühlenweges abzudichten. Ansonsten ist im Osten des Gebietes eine weitere größere zentrale Rückhaltemulde vorgesehen, die in die Abstandsflächen (Grünflächen) zur B 270 eingebettet wird. In diesem Bereich ist ein Durchlass unter der Bundesstraße B 270 und ein Notüberlauf an den nächstgelegenen Vorfluter herzustellen.

Für die Fortleitung des anfallenden innergebietlichen Oberflächenwassers zu den Rückhaltemulden werden einzelne Leitungsrechte über private Baugrundstücke notwendig. Die hierzu notwendigen Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Das detaillierte Konzept wird mit den zuständigen Wasserfachbehörden abgestimmt.

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Schmutzwasser wird zum Teil im Freispiegel an die bestehenden Kanäle im Mühlenweg und in der Erfenbacher Straße angeschlossen. Für die tiefer gelegenen bebaubaren Bereiche im östlichen Teil des Gebietes ist die Errichtung einer Pumpstation erforderlich. Der Standort für die Pumpstation ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Kapazität der Kläranlage lässt den Anschluss des Baugebietes zu.

Für die Wasserversorgung des Gebietes ist der Wasserzweckverband Weihergruppe in der Verbandsgemeinde Weilerbach zuständig. Nach dessen Angaben kann die Wasserversorgung (Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung) vom Wasserzweckverband gewährleistet werden. Für die Löschwasserversorgung sind mindestens 1600 l/min (96 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt über die bestehenden Trafostationen im Mühlenweg und an der Erfenbacher Straße.

Gemäß der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan quert eine unterirdische Stromleitung in Nord-Süd Richtung vom Friedhof Richtung Erfenbacher Straße das Plangebiet. Diese Leitung ist nach Betreiberangaben nicht mehr in Gebrauch.

Die üblichen Medienleitungen werden ebenfalls über die vorhandenen Netze angeschlossen.

#### **4.1.4 Friedhof**

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes grenzt der Friedhof an das neue Baugebiet an. Dieser Friedhof bedarf in den kommenden Jahren einer Erweiterung, die im Bebauungsplan Berücksichtigung finden muss. Da die Erweiterung des Friedhofs aufgrund der angrenzenden Nutzungen nur Richtung Süden möglich ist, muss die Erweiterungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesen werden. Die Fläche soll ca. 1 ha groß sein und muss sich wegen der bestehenden Friedhofsfläche im südöstlichen Abschnitt des Geltungsbereichs befinden, damit eine direkte Anbindung zum bestehenden Friedhof gewährleistet wird.

### **4.2 Beschreibung des städtebaulichen Konzepts**

#### **4.2.1 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des geplanten Baugebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Anbindung an die Erfenbacher Straße und an den Mühlenweg.

Da der momentan bestehende Anschluss an die Erfenbacher Straße bezüglich Aufstellflächen und Verkehrsfluss ungünstig liegt, ist ein Verlegen des Anschlusses um ca. 20 m in östliche Richtung vorgesehen.

Die Straßenführung der gebietsinternen Hauptsammelstraße orientiert sich im wesentlichen an der topographischen Situation. Die Haupteerschließung des Plangebietes zweigt im Norden an der Erfenbacher Straße ab, verläuft Richtung Süden und führt letztendlich auf den bestehenden



Erschließungsansatz (Flurstücksnummer 1617), welcher vom Mühlenweg abzweigt. Durch die beschriebene Straßenführung wird das Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert: Westlich der Haupteerschließung befindet sich das allgemeine Wohngebiet, während östlich davon das Mischgebiet angeordnet wird. Diese beiden Bereiche werden wiederum durch einen innergebietslichen Grünzug in zwei weitere Abschnitte getrennt.

Die Erschließung dieser Bereiche erfolgt über Ring- und Stichsysteme, die von der Haupteerschließung abzweigen: Das Wohngebiet im südlichen Bereich des Plangebietes wird durch eine ca. 280 m lange Stichstraße erschlossen, von der weitere untergeordnete Stichsysteme abzweigen und somit die sich angliedernden Hausgruppierungen erschließen.

Im Westen wird das allgemeine Wohngebiet durch ein großes Ringsystem und einen sich daran angliedernden kleinen untergeordneten Ring erschlossen.

Die Erschließung der Mischgebiete erfolgt über zwei Ringstraßen, welche eine Straßenbreite von 9,75 m aufweisen. In diesem Bereich werden aufgrund des Trennprinzips der Verkehrsanlage ein einseitig gesonderter Parkstreifen sowie beidseitige Gehwege errichtet.

Der ruhende Verkehr wird entlang der Sammelstraße durch parallel angeordnete Parkbuchten aufgenommen. Die festgelegten Straßenbreiten eröffnen zusätzlich die Möglichkeit zum Parken im Straßenraum.

Zusätzlich werden im Bereich der Baugebiete an geeigneten Stellen Besucherparkplätze im Bebauungsplan festgesetzt.

In Teilen des Gebietes sind kleinere Anliegerstraßen vorgesehen. Diese erschließen nur wenige Grundstücke und sind daher mit 3,5 m gering dimensioniert. Im nordwestlichen Bereich wird die Regelbreite auf 6,00 m erhöht, um die Verlegung eines Trennsystems zu ermöglichen. Die von Osten nach Westen verlaufenden langen Stichstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 4,25 m, da beide Stiche jeweils 4 Grundstücke erschließen.

Die Wegebreite der Erschließungswege wird im Hinblick auf die Befahrbarkeit mit Pflegefahrzeugen auf 3,0 m festgesetzt.

Die Dimensionierung der Wendeanlagen orientiert sich an den Bedürfnissen der Erschließung. Die kleineren Anliegerstraßen weisen lediglich PKW-taugliche Wendeanlagen auf. Hier ist es erforderlich, die Abfallbehälter zur Abfallentsorgung an die zugeordneten Wohnstraßen zu bringen. Die Wendeanlage am Ende der Planstraße G weist einen Radius von 8,0 m auf und ist somit für Wendevorgänge kleinerer LKW ausreichend dimensioniert. Über eine 3,75 m breite Straße wird die Wendeanlage mit der südlich gelegenen Planstraße F verbunden. Daher kann hier auf eine größere Wendeanlage verzichtet werden.

#### **4.2.2 Nutzung und Bebauung**

Das Baugebiet wird strukturell in ein Wohngebiet und ein Mischgebiet gegliedert.

Um den Bedarf an kleineren, stadtnah gelegenen gewerblich nutzbaren Flächen zu decken, soll im Plangebiet „Zwerchäcker“ im östlichen Bereich ein Mischgebiet realisiert werden.

Die Mischgebiete werden intern gegliedert. Im östlichen Bereich der Mischgebiete wird die allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen, da Wohngebäude durch Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße in der Wohnqualität nachhaltig beeinträchtigt würden.

Der sonstige Teil des Neubaugebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei soll auch das Wohngebiet bezüglich der möglichen Gebäudehöhen gegliedert werden. Entlang der Hauptsammelstraße sollen zweigeschossige Gebäude entstehen können.

In zentraler Lage soll zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität ein Platz mit angrenzenden Versorgungseinrichtungen geschaffen werden. Dieser an die Haupteerschließung angeordnete

Platz fungiert als Bindeglied zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet und soll die Aufenthaltsqualität und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet stärken.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung, die im Westen an das Plangebiet angrenzt, soll der westliche Bereich des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet mit größtenteils Einzelhausbebauung ausgebildet werden. Die Dimensionierung der Gebäude und deren Höhengestaltung orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung und der dörflichen Struktur Siegelbachs. Aufgrund der exponierten Lage dieses Teils des Baugebietes soll hier eine aufgelockerte, eher eingeschossige Bebauung entstehen.

Insgesamt sollen innerhalb des Neubaugebietes ca. 214 Baugrundstücke entstehen, auf denen – je nach Lage – unterschiedliche Bebauungsformen wie Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **4.2.3 Grünordnung**

Das Plangebiet wird durch eine Grünzäsur in zwei Bereiche unterteilt. Diese organisch geführte Grünfläche, an der westlich und östlich weitere größere Grünflächen angegliedert sind, dienen neben der Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers auch der Attraktivierung des Wohnumfeldes und der Naherholung. Um die Attraktivität des neuen Baugebietes für Familien zu steigern, soll in zentraler Lage ein Kinderspielplatz angeboten werden. Die bestehenden Fußwegeverbindungen werden durch weitere Wege innerhalb der Grünbereiche ergänzt und miteinander verbunden. Die Anbindung der Wegeverbindungen in den Grünflächen erfolgt über Fußwege, die von den Stichen und Ringen im allgemeinen Wohngebiet abzweigen.

Zusätzlich bildet der östlich angeordnete Grünbereich eine Pufferzone zur angrenzenden Bundesstraße. Hierdurch wird der durch das Fernstraßengesetz vorgeschriebene Abstand der Bebauung zur Verkehrsfläche eingehalten und die Schallimmissionen auf das Plangebiet aufgrund der Entfernung zur Bundesstraße minimiert. Innerhalb dieser Fläche befindet sich auch der tiefste Punkt des Plangebietes. Daher ist in diesem Bereich die Rückhaltung des überwiegenden Teils des innerhalb des Baugebietes anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Im südlichen Teil dieser Fläche ist die Anlage eines Feldgehölzes vorgesehen.

#### **4.3 Immissionen und Emissionen**

Die Stadt hat im Rahmen der Bebauungsplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Aufgrund der direkten Nähe des Plangebietes zur angrenzenden Landesstraße ist eine Klärung der schalltechnischen Auswirkungen der Landesstraße auf das Baugebiet notwendig.

Für den für Siegelbach bzw. für den für das Plangebiet relevanten Abschnitt wurde eine Belastung von 17.800 Kfz/24 h und ein LKW-Anteil von 6% ermittelt. Die Ermittlung wurde bereits im Jahr 2000 durchgeführt. Aufgrund der Entwicklung des Industriegebietes Nord ist die Verkehrsbelastung in den vergangenen drei Jahren zusätzlich angestiegen.

In Anbetracht dieser Verkehrsbelastungen wurden im November 2003 neue Pegelwerte ermittelt und Lärmrasterkarten erstellt, mit denen die schalltechnischen Auswirkungen auf das Baugebiet ermittelt werden konnten. Tagsüber werden im östlichen bebaubaren Bereich des Plangebietes Pegelwerte von bis zu 62 dB (A) erreicht, nachts werden Pegelwerte bis zu 55 dB (A)

erreicht.<sup>2</sup> Nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, liegen die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber bei 60 dB (A) und die Nachtwerte bei 50 dB (A). Da diese Orientierungswerte zeitweise um bis zu 5 dB (A) überschritten werden und aufgrund dieser Schallemissionen negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind, müssen lärmschützende Maßnahmen im betroffenen Plangebiet vorgenommen werden. Infolgedessen ist entlang der mittlerweile umgewidmeten B 270 die Errichtung eines Lärmschutzwalls geplant. Der Wall setzt im nördlichen Anschlussbereich der Planstraße A an die Erfenbach Straße an und verläuft entlang des Zubringers zur Erfenbacher Straße und der im Osten angrenzenden B 270 bis zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden Mülldeponie. Die Höhenverhältnisse des Plangebietes zur Straße sind in dem vom Lärm betroffenen Bereich sehr unterschiedlich. Dies hat zur Folge, dass der Wall, je nach Höhenverhältnis des Geländes zur Straße, unterschiedlich hoch ausgebildet werden muss, um in sämtlichen Bereichen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Aufgrund dieser unterschiedlichen Höhenverhältnisse variiert die für die Lärmschutzmaßnahme erforderliche Fläche. Um die Wallanlage gestalterisch zu kaschieren, soll der Wall durch unterschiedliche Breiten und Modellierungen landschaftsgerecht gestaltet und bepflanzt werden.

Um Aufschluß über die Veränderung der Lärmsituation im Bereich „Mühlenweg“ zu erhalten, wurde vom Referat Stadtentwicklung Lärmberechnungen durchgeführt. Der außerhalb des Plangebietes liegende Mühlenweg ist als Sammelstrasse zu qualifizieren. Durch das neue Baugebiet kommt es bei einzelnen Gebäuden zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Die ermittelten Höchstwerte betragen für das Anwesen Mühlenweg 54 an der dem Mühlenweg zugeordneten Fassaden 49,6 dB(A) nachts. An den rückwärtigen Fassaden können die Orientierungswerte eingehalten werden. Auch die Tagwerte der DIN 18005 können eingehalten werden. Diese Werte der DIN 18005 stellen anzustrebende Zielwerte dar, die im Rahmen der Abwägung auch geringfügig überschritten werden können, wenn die im Schallschatten gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist.

Eine Abschirmung des Lärms durch aktive Lärmschutzmaßnahmen kommt aufgrund der bestehenden örtlichen Situation entlang des Mühlenweges nicht in Betracht. Eine deutliche Reduzierung der Verkehrslärms wäre auch über eine 2. Zufahrt an den Mühlenweg nicht zu erreichen, da der Verkehr in jedem Fall über den Mühlenweg geleitet werden müsste..

Im Westen und Nordwesten grenzt das Plangebiet an die gewachsene dörfliche Struktur an. Hier dominiert die Wohnnutzung. Unzumutbare Störungen gehen von diesen Nutzungen nicht aus. Südwestlich grenzen der Friedhof von Siegelbach und südöstlich eine sanierte ehemalige Mülldeponie an das Plangebiet an. Auch hier sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Deponie wurde in der Vergangenheit saniert. Zur Überwachung möglicher Gasemissionen wird seit 2000 jährlich eine FID-Kartierung durchgeführt. Hinweise auf Auffälligkeiten liegen bislang nicht vor.

## **5 ökologische Auswirkungen der Planung**

Die Novellierung des Baugesetzbuchs vom 24. Juni 2004 hat die Bestimmungen zur Durchführung einer Umweltprüfung grundsätzlich neu geregelt. Im vorliegenden Planungsfall werden die allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB angewendet. Demnach können Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

---

<sup>2</sup> Quelle: Rasterlärmkarte, Bebauungsplan Zwerchäcker; Stadt Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung Stadtplanung, November 2003

Nach bisherigem Recht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Die inhaltlichen Anforderungen des Umweltberichts ergeben sich aus § 2a Abs. 1-3 BauGB.

Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Prozess ist für UVP-pflichtige Vorhaben in einem Umweltbericht, der nach § 2a BauGB verpflichtender Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird, festzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit den §§ 3a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP-Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht ergeben kann. Unterliegt das Vorhaben einer Vorprüfungspflicht, ist zunächst gem. § 3c Abs. 1 S. 1-2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Mit dem sog. Screening soll eingeschätzt werden, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sein könnten und folglich eine umfassende UVP durchgeführt werden muss. Dabei wird in der 2. Spalte des Anhangs 1 des UVPG zwischen einer allgemeinen Prüfung und einer lediglich standortbezogenen Prüfung für Vorhaben mit geringerer Größe und Leistung unterschieden. Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren. Wird die erste Schwelle von 20.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten, ist eine Vorprüfung durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Für die vorliegende Bebauungsplanung „Zwerchäcker“ der Stadt Kaiserslautern wird eine überbaubare Fläche von 20.000 qm bei weitem überschritten, woraus sich gem. § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfungspflicht (UVP-Pflicht im Einzelfall) ergibt. Diese sog. Vorprüfung im Einzelfall wurde vom beauftragten Planungsbüro vorbereitet.

Am 25. Mai 2004 fand in der Stadtverwaltung der Scoping-Termin gem. § 5 UVPG zu Inhalt und Umfang der beizubringenden Unterlagen sowie zur Festlegung des Umfangs und der Methoden der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) statt.

Übereinstimmend kamen die betroffenen Stellen zum Ergebnis, dass aufgrund der Darstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale bei der Realisierung des Bebauungsplans nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich des Vorhabens zu rechnen sei. Die Durchführung einer eigenen Umweltverträglichkeitsprüfung erschien den beteiligten Stellen und Behörden daher nicht erforderlich. Die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne des BauGB ist somit ebenfalls nicht erforderlich.

## **5.1 Beschreibung des Vorhabens**

### **5.1.1 Kurzbeschreibung des Konzepts**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ soll auf einer Fläche von ca. 20,7 ha ein Wohngebiet und Mischgebiet entwickelt werden. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist hier die Aufteilung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und in ein Mischgebiet (MI) gem. §§ 4 und 6 BauNVO vorgesehen. Auf derzeit überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen sollen etwa 214 Baugrundstücke entstehen, auf denen – je nach Lage – unterschiedliche Bebauungsformen wie Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan ist von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen in einer Größenordnung von ca. 6,2 ha auszugehen. Eine weitere Inanspruchnahme

von Grund und Boden (Versiegelung) in einer Größe von ca. 3,3 ha wird durch die Anlage der Verkehrserschließung verursacht.

Im Gegenzug sind für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Anlage von öffentlichen Grünflächen ca. 3,7 ha innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Darüber hinaus erforderlicher Kompensationsbedarf soll außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

## **5.2 Konfliktanalyse: Beeinträchtigungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

### **5.2.1 Schutzgut Boden**

Die bauleitplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die geplante Erschließung des Baugebietes durch die Überbauung und die Anlage von Erschließungsstraßen führen zu einer hohen Versiegelung des bislang fast versiegelungsfreien Plangebietes. Durch die Versiegelung kommt es in den betroffenen Bereichen zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens, insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen.

Zusätzlich muss während der Bauphase mit Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen durch den Einsatz von Baumaschinen gerechnet werden.

Schadstoffeinträge - beispielsweise durch Treibstoff- oder Ölverlust der Baumaschinen in den Boden - können nicht ausgeschlossen werden; allerdings ist zu beachten, dass dieses Risiko auch beim Einsatz von landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmethoden besteht.

Eingriffe in das natürliche Relief des Plangebietes, also Aufschüttungen und Abgrabungen, werden bei der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich vor allem im östlichen Teil des Geländes erforderlich sein.

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### **5.2.2 Schutzgut Wasserhaushalt**

Eine Überbauung und Versiegelung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes. Mögliche Folgen sind neben einer Minimierung der Grundwasserneubildungsrate, eine zusätzliche Beeinträchtigung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Potenziell besteht aufgrund des hohen Anfalls von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen die Gefahr einer Abflussverschärfung zum Erfenbach und nachfolgend zur Lauter hin. Da allerdings der Bebauungsplan „Zwerchäcker“ zur Lösung des Konfliktes ein ökologisch orientiertes Entwässerungskonzept mittels weitgehend offen geführter Versickerungs- und Ableitemulden vorsieht, können diese nachteiligen Auswirkungen reduziert werden. Lediglich bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oder längeren Niederschlagsperioden sollen die Notüberläufe der semizentralen Rückhaltemulden anspringen.

Mit einer erheblichen Veränderung der Grundwasserneubildungsrate ist folglich nicht zu rechnen.

Dennoch kann es aufgrund der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu einer Störung des Wasserhaushaltes durch die Beeinträchtigung der Grundwasserströmungsverhältnisse und eine Verschmutzung des Grundwassers durch Schadstoffe kommen. Bei der Beurteilung des Eingriffs in den Wasserhaushalt, der durch die Versiegelung und Überbauung bisher offen liegender Böden hervorgerufen wird, ist allerdings auch zu beachten, dass es durch den Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu einem Wegfall von Düngemittel- und Biozideinträgen kommt und somit eine Auswaschung dieser Schadstoffe in das Grund- und Oberflächenwasser ausbleibt.



### 5.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Die Bebauung der bislang unbebauten Fläche im Rahmen der Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ führt zu einer nachteiligen Veränderung des lokalen Temperatur- und Feuchtehaushaltes im betroffenen Plangebiet. Strahlungseffekte werden verändert und die verstärkte Wärmerückhaltung führt zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit.

Diesen beschriebenen negativen Auswirkungen wirkt die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von bioklimatisch bedeutsamen Grünstrukturen entgegen. Auch die geplanten Rückhalte- und Versickerungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser können, soweit sie Wasser führen, an heißen Sommertagen durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit einen lokal wirksamen Abkühlungseffekt bewirken und sich günstig auf das Mikroklima des Plangebietes auswirken.

Aufgrund seiner Größe und seiner Nutzung kann innerhalb des Gebietes Kaltluft entstehen. Diese Kaltluft kann allerdings aufgrund der topographischen Situation und der Dammlage der östlich gelegenen Bundesstraße nicht abfließen. Daher hat die Fläche keine Bedeutung für die Durchlüftung des Ortsteils Siegelbach bzw. der Kernstadt.

### 5.2.4 Schutzgut Arten und Biotoppotenzial

Die Realisierung des Plangebietes „Zwerchäcker“ führt lediglich zu geringen Beeinträchtigungen der Lebensräume von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten. Durch die Überbauung bisher offener Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen durch Lärm und Licht aus den geplanten Wohn- und Mischgebieten, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können.

Da jedoch ein ausreichender Abstand zu den höherwertigen randlichen Gehölzstrukturen eingehalten und ein vollständiger Lebensraumverlust vermieden wird, werden diese beschriebenen Beeinträchtigungen im betroffenen Gebiet auf das geringst mögliche Maß begrenzt. Zusätzlich werden die Gehölzstrukturen in den Randbereichen, welche wichtige Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt darstellen, im Rahmen der Baugebietsrealisierung erhalten, so dass sie Rückzugsmöglichkeiten für verschiedene Arten aus überplanten Bereichen bieten können.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes, insbesondere die Ackerflächen, ist aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ohnehin als geringwertig einzustufen.

### 5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ ist aufgrund der vorhandenen Situation und der Lage des Plangebietes im Randbereich dörflich-städtischer Strukturen nicht mit einer nennenswerten Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes und des Naherholungspotenzials zu rechnen.

Da das Plangebiet in topografisch erhobener Lage am nordöstlichen Siedlungsrand von Siegelbach liegt, ist der Aspekt der Fernwirkung vor allem aus nördlicher und östlicher Richtung zu beachten. Aufgrund der vom Plangeber getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Farbgebung und Gestaltung der Dachlandschaften der zukünftigen Gebäude soll eine schonende Integration in das Landschaftsbild und die freie Landschaft ermöglicht werden. Eine Bebauung des Geländes bis zur Höhenlinie 252,50 m ist von Bebauung freizuhalten, um die natürliche Geländeform zu erhalten.

## **5.2.6 Schutzgut Mensch**

### **Lärm**

Das Plangebiet wird durch die östlich anschließende Bundesstraße B 270 mit ca. 18.000 Kfz/d stark belastet. Die Erfenbacher Straße im Norden des Gebietes ist mit ca. 4.000 Kfz/d belastet.

Erkenntnisse hinsichtlich Gesundheitsgefahren durch Kfz-bedingte Schadstoffe liegen nicht vor. Der geplante Wall sowie die darauf vorgesehen Pflanzmaßnahmen tragen dazu bei, dass das Baugebiet nur eingeschränkt den mit dem Straßenverkehr verbundenen Lärmimmissionen ausgesetzt sein wird. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 können eingehalten werden.

Das Plangebiet wird mit Erschließungsstraßen an den Mühlenweg und die Erfenbacher Straße angeschlossen. Durch die Anbindung werden sich die Verkehrsmengen auf diesen Straßen erhöhen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit der B 270 kann davon ausgegangen werden, dass der Großteil des Verkehrs nicht über den Mühlenweg abfließt, sondern über die Erfenbacher Straße die Bundesstraße B 270 zur Kernstadt nutzt.

### **Schadstoffe**

Im Nahbereich der stark befahrenen Straßen B 270 und Erfenbacher Straße ist mit erhöhten Kfz-bedingten Schadstoffkonzentrationen zu rechnen. Der mit dem Baugebiet verbundene Verkehr wirkt sich auf die Schadstoffsituation nur marginal aus. Aufgrund der Entfernung der Bebauung zur Bundesstraße und dem abschirmenden, davor gelagerten bepflanzten Wall kann davon ausgegangen werden, dass schadstoffbedingte Gesundheitsgefahren innerhalb des Gebietes nicht bestehen. Durch das Neubaugebiet werden sich die Verkehrsmengen und somit auch der Schadstoffausstoß erhöhen. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen haben jedoch nur eine relativ geringe Erhöhung der Schadstoffkonzentrationen zur Folge.

## **5.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

## **5.3 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung bzw. Minderung erheblicher zu erwartender Beeinträchtigungen sind – bezogen auf die untersuchten Schutzgüter – die nachfolgend aufgeführten bautechnischen und grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

### **5.3.1 Relief, Geologie und Boden**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Die Grundstücksgrößen sollen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden relativ klein gehalten werden.
- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen werden übermäßige Versiegelungen von Flächen und somit weitere Eingriffe in das Naturraumpotenzial Boden vermieden bzw. Anreize zum flächensparenden Bauen erzeugt.
- Beschränkungen der Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen in verschiedenen Bereichen des Plangebietes sollen weitere Bodenversiegelungen unterbinden.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Zur Minimierung weiterer Flächenversiegelungen sind Grundstückszufahrten und Stellflächen für Kraftfahrzeuge in wasserdurchlässigen und begrünten Bauweisen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuführen.
- Festsetzungen zu Anpflanzungen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen tragen zum Schutz des Bodens bei.

Ein funktionaler Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Bodenhaushalt kann nicht geschaffen werden.

Innerhalb des Stadtgebietes stehen Flächen zur Entsiegelung nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung. Im Sinne eines funktionalen Ausgleichs zur Bodenversiegelung können lediglich in sehr begrenztem Umfang (z. B. ehemalige Zufahrt zur Erfenbacher Straße im Norden des Plangebietes) Flächen entsiegelt werden. Als weitere Teilkompensation können die auf externen Kompensationsflächen durchzuführenden Maßnahmen betrachtet werden, die darauf ausgerichtet sind, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Bewirtschaftung herauszunehmen. Damit kann ein Beitrag zur Wiederherstellung eines natürlichen Bodengefüges geleistet werden.

### **5.3.2 Wasserhaushalt**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Durch die Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes werden nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt teilweise vermieden.
- Im Bebauungsplan ist eine ökologisch orientierte Regenwasserbehandlung vorgesehen, die Abflussspitzen verringert und unbelastetes Oberflächenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuführt.
- Die Vorgabe in den Hinweisen zum Bebauungsplan, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in Zisternen zu speichern, fördert die Brauchwassernutzung und kann somit einen Beitrag zur Verringerung des Wasserverbrauchs leisten.

### **5.3.3 Klima und Immissionen**

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Durch die Festsetzungen von Fassaden- und Dachbegrünungen sowie durch die Festsetzung zu Baumanpflanzungen auf Verkehrsflächen, Park- und Stellplätzen sowie auf den Baugrundstücken werden Voraussetzungen zur Herstellung von Verschattungs- bzw. Verdunstungspotenzialen geschaffen, womit nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, begrenzt werden.
- Zufahrten und Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen zu gestalten, damit eine weitere Versiegelung von Flächen und damit verbunden eine Minimierung des Verdunstungspotenzials verhindert werden kann.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Durch die Ausweisung von Kompensationsflächen, öffentlichen Grünflächen und Pflanzstreifen sowie durch detaillierte Festsetzungen zu Anpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen soll zum einen klimawirksames Hochgrün neu geschaffen und zum anderen eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, um das Verschattungs- und Verdunstungspotenzial innerhalb des Plangebietes wieder zu erhöhen.

### **5.3.4 Lebensräume und Lebensgemeinschaften**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- In den Randbereichen des Plangebietes sollen die heckenartigen Gehölzstrukturen mit Krautsäumen als Rückzugsflächen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten erhalten und weiterentwickelt werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzungen zu Anpflanzungen und Ansaaten auf Kompensationsflächen und öffentlichen Grünflächen sollen neue Korridore und Rückzugsräume mit Verbindung zur freien Landschaft schaffen und eine wirksame innergebietliche Durchgrünung herstellen, um Insekten, Vögeln und andere Tierarten neue Lebensräume bieten zu können.
- Versickerungs- und Ableitemulden sind in ihrer Formgebung und Begrünung naturnah und ortstypisch auszubilden, um z. B. für Amphibien ein zusätzliches Habitatangebot zu schaffen. Das bedeutet, dass die Böschungsverhältnisse 1 : 2 nicht übersteigen sollten und dass ein zeitweises Trockenfallen toleriert werden kann, um nicht durch z. B. Besatz mit Fischen die Bedeutung als Laichgewässer für seltene Arten, etwa für die Kreuzkröte, in Frage zu stellen. Zusätzlich ist vorzusehen, dass eine Unterquerungsmöglichkeit der Bundesstraße B 270 zu den östlich davon liegenden Wald-, Wiesen- und Gebüschstrukturen geschaffen wird. Dies könnte z. B. im Rahmen der ggf. erforderlichen Vergrößerung des bestehenden Durchlasses erfolgen. Durch entsprechende Profilierung ist dafür Sorge zu tragen, dass ein überwiegend nicht überschwemmter Durchlass ermöglicht wird.

### **5.3.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Geeignete Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sollen dafür sorgen, dass insbesondere in den Randlagen keine übermäßig massiven Baukörper entstehen.
- Durch die landschaftstypische Festsetzung gestalterischer Sachverhalte, wie z. B. der Höhenentwicklung und Farbgestaltung von Gebäuden sowie der Verwendung von Materialien, kann eine möglichst unauffällige Integration in das Landschaftsbild und die bestehende Ortslage erfolgen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Durch Festsetzungen zu Anpflanzungen von Sträuchern und Laubbäumen auf Kompensationsflächen und öffentlichen Grünflächen in Randbereichen des Plangebietes soll ein sanfter Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft hin und somit eine visuell wirksame Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Dies bietet unter anderem auch neue Potenziale für die Naherholung, die durch die Anlage von Fußwegen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen sowie durch die geplante intensive Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden soll.

## **5.4 Erläuterungen und Hinweise zu den landespflegerischen Maßnahmen**

### **5.4.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

#### **Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen**

Zum Schutz und Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes soll im Bebauungsplan für alle Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Zufahrten zu Stellplätzen eine wasserdurchlässige und begrünte Bauweise festgesetzt werden. Dies erfolgt, um den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes zu reduzieren und die Speicherfunktion des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu erhalten. Besonders geeignet sind hier Schotterrasen, Kies- und Splittdecken, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster und Rasengittersteine.

### **Gestaltung von Flächen zur Oberflächenwasserbehandlung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll im geplanten Baugebiet zum Schutz und Erhalt des Wasserhaushaltes sowie der örtlichen Klimafunktionen zurückgehalten und versickert werden. Die Entwässerungsanlagen sind hierzu naturnah als flache, mit heimischen Wiesengesellschaften bewachsene Gräben und Mulden mit geringen Böschungsneigungen auszubilden. Innerhalb des Gebietes sind hierzu zwei größere Rückhaltenmulden vorgesehen.

Um zusätzliche Lebensraumangebote auf diesen Flächen zu schaffen, sind in den Randbereichen ergänzende Kleinstrukturen - wie beispielsweise Totholzlager in der Nähe von Gehölzstrukturen - einzurichten.

### **Anlage eines Feldgehölzes ÖG 3**

Im Südosten soll in Nachbarschaft zur sanierten Deponie und zu den bestehenden Gehölzbeständen im Böschungsbereich zur B 270 ein Feldgehölz angelegt werden. Dieses Feldgehölz soll insbesondere als Lebensraum bzw. Rückzugsfläche für verschiedene Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen. Gleichzeitig werden durch das Gehölz bestehende und geplante Gehölzstrukturen miteinander vernetzt (Friedhofserweiterung, Böschungsbereich).

### **5.4.2 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Strukturaneicherung heimischer Tier- und Pflanzenarten sollen im Plangebiet nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die im Planungsraum überwiegend heimisch sind und daher von den heimischen Tierarten als adäquater Lebensraum genutzt werden können (vgl. Pflanzlisten). Dies soll nicht nur für öffentliche Flächen, sondern auch für private Grundstücke gelten. Insbesondere exotische Koniferen-Zuchtformen sind als Lebensräume für heimische Tierarten ungeeignet und haben zusätzlich eine nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild.

### **5.4.3 Sonstige Hinweise**

#### **Straßenbeleuchtung**

Eine Vielzahl nachtaktiver Insekten fällt künstlichen Lichtquellen an Straßen, Parkplätzen und baulichen Anlagen zum Opfer. Zudem kann es durch die Abstrahlung von Licht zu Störungen der Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren kommen. Diese Beeinträchtigung der Tierwelt ist größtenteils vermeidbar, wenn innerhalb des Plangebietes umweltfreundliche Lampentypen eingesetzt werden und Abstrahlungen in die Umgebung, insbesondere in nahe liegende Biotope, vermieden werden. Diesen Anforderungen genügen Natrium-Hochdruck- und Natrium-Niederdruck-Lampen.

### **5.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reichen zur Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft nicht aus. Die detaillierte Gegenüberstellung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen kann dem Landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

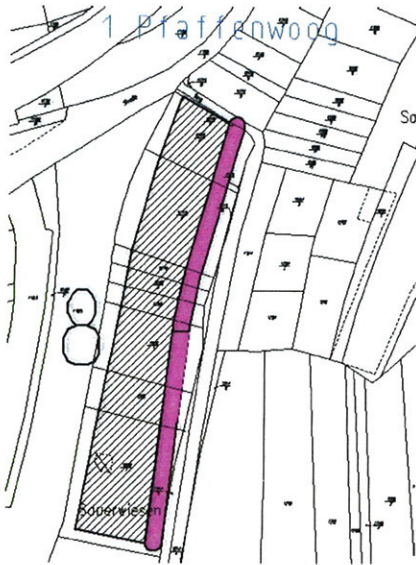
Nach der im Landespflegerischen Planungsbeitrag durchgeführten Bilanzierung sind externe Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 3,1 ha erforderlich.

Die Flächen werden per Zuordnungsfestsetzung den jeweiligen öffentlichen und privaten Eingriffen rechtlich zugeordnet. Dabei können die vorgesehenen Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Kaiserslautern bereitgestellt werden. Weitergehender vertraglicher Regelungen bzw. Aufnahme der Flächen in den Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Folgende externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden zur Kompensation des mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen:



### 5.5.1 Talbereich am „Pfaffenwoog“ (Ökokonto)



Gemarkung Erfenbach, Flurstücksnr. 1200/1, 1205, 1208/1, 1209, 1209/2, 1213/4

Gesamtfläche 1,7 ha; Maßnahmenfläche 1 ha

Die Flächen befinden sich zu ca. 90 % im Eigentum der Stadt

- Bestand:

Aufgefüllte Talsohle mit Gewässer (Erfenbach § 24) und zunehmender Verbuschung

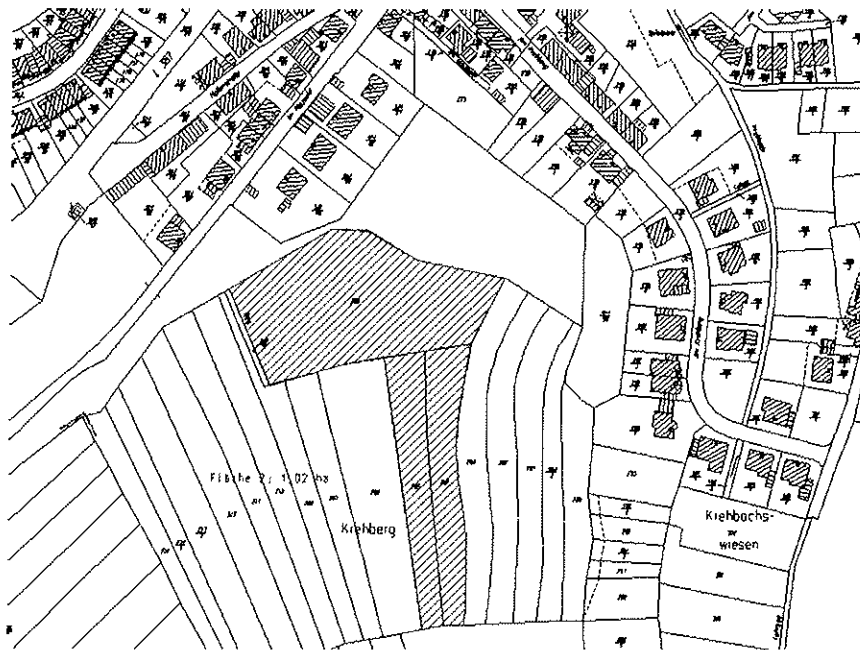
- Entwicklungsziel:

Offenhaltung zur Erholungsnutzung und Aufwertung des Landschaftsbildes.

- Maßnahmen: Freistellung (Entbuschung und Mulchmähd) und Offenhaltung mit Schafbeweidung

Das Aufwertungspotenzial ist nur mittel – gering zu bewerten, da Altablagerungen im Untergrund vorhanden sind. Daher wird diese Fläche nur mit einem Flächenansatz von 1 : 2 (d. h. „anrechenbare Kompensationsfläche = 0,5 ha) als Ausgleichsfläche berücksichtigt. Die Anfahrbarkeit der Fläche für Pflegefahrzeuge ist über die Zufahrtsstraße zum ehemaligen Erfenbacher Schwimmbad gewährleistet.

### 5.5.2 Streuobstwiese „Am Krehberg“ (Ökokonto)



Gemarkung Erlenbach, Flurstücksnr. 268, 264, 265

Gesamtfläche 1,02 ha; Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt

- Bestand:

Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage Erlenbach in topografisch exponierter Situation. Im Norden wird die Fläche von älterem Laubmischwald, entlang der steilen Hangsituation hinunter zur Verbindungsstraße nach Morlautern begrenzt. Im Süden und Osten grenzen Ackerflächen an die Ökokontofläche. Auf der ehemaligen Ackerbrache, die inzwischen durch das Referat 15 der Stadt Kaiserslautern als Streuobstwiese angelegt wurde, erfolgt derzeit zusätzlich extensive Beweidung mit Pferden. Die Pflege der Fläche wird durch einen Hobbylandwirt sichergestellt.

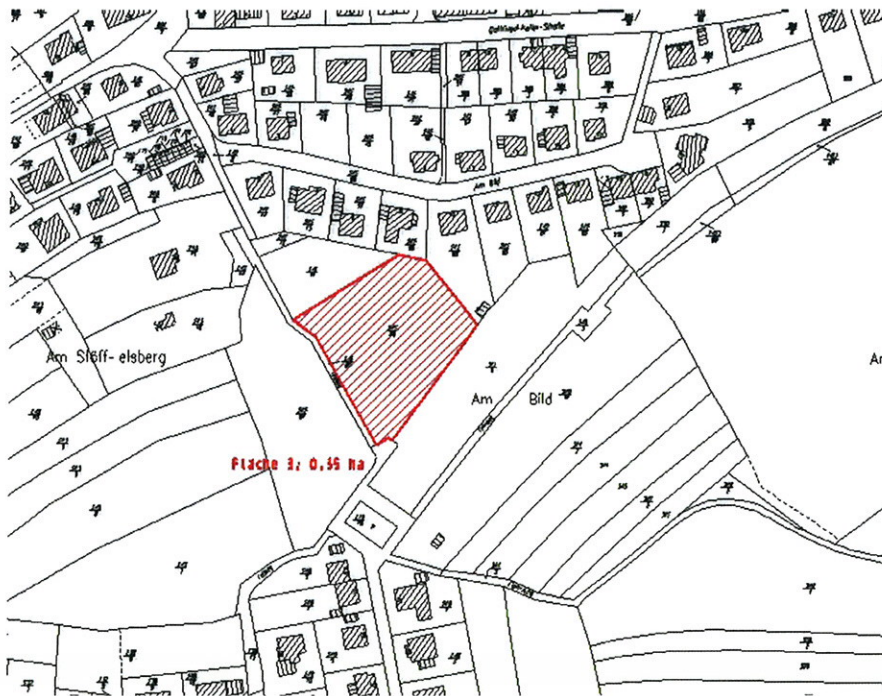
- Entwicklungsziel:

Entwicklung einer regionstypischen Streuobstwiese im Siedlungsrandbereich als Beitrag zur Biotopvielfalt und zur Entwicklung und Pflege des Landschaftsbildes.

- Maßnahme:

Die Flächen sind als extensiv zu pflegende Streuobstwiesen zu entwickeln. Dazu sind die bereits gepflanzten Obstbäume fachgerecht zu unterhalten. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Dies kann durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr oder extensive Beweidung geschehen. Das im Rahmen von Baumpflegearbeiten anfallende Schnittgut ist auf Reisighaufen innerhalb oder randlich der Fläche zu lagern.

### 5.5.3 Streuobstwiese „Am Stöffelsberg“ (Ökokonto)



Gemarkung Stöffelsberg, Flurstücksnr. 242/86

Gesamtfläche ca. 0,35 ha;

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt

- Bestand:

Es handelt sich um eine ehemalige Grünlandbrache, die inzwischen durch Siedlung weitgehend umschlossen ist. Östlich und südlich wird die Fläche von Fichtenhecken, die die angrenzenden Grundstücke einfassen, begrenzt. Die Fläche wurde inzwischen durch das Referat 15 der Stadt Kaiserslautern als Streuobstwiese angelegt. Auf der Fläche wurden ca. 10 Obstbäume angepflanzt. Die Pflege der Fläche wird derzeit durch einen Hobbylandwirt sichergestellt.

- Entwicklungsziel:

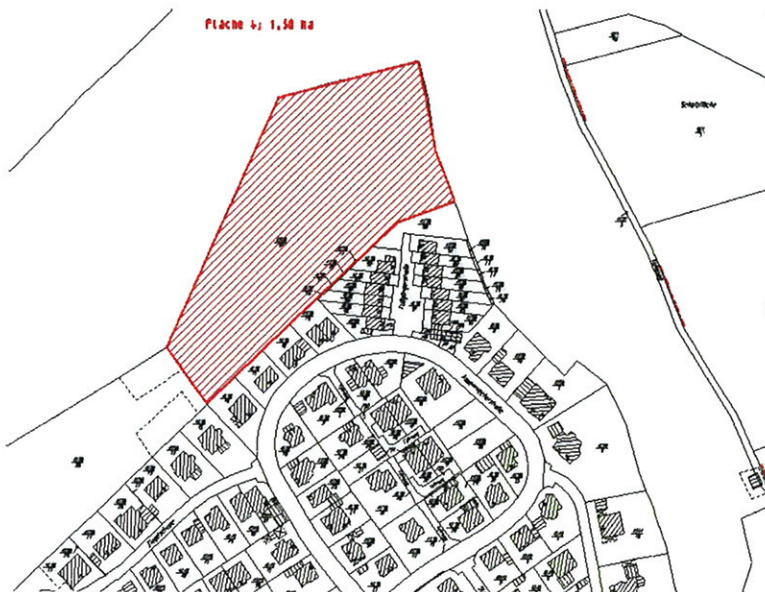
Entwicklung einer regionstypischen Streuobstwiese im Siedlungsrandbereich als Beitrag zur Biotopvielfalt und zur Entwicklung und Pflege des Landschaftsbildes sowie zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches.

- Maßnahme:

Die Fläche ist als extensiv zu pflegende Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu wurden bereits Obstbäume gepflanzt. Diese sind fachgerecht zu bewirtschaften. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Dies soll durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr geschehen.



#### 5.5.4 Grünland „Assenmacher Straße“ (Ökokonto)



Gemarkung Kaiserslautern, Flurstücksnr. 4236/54

Gesamtfläche ca. 1,3 ha;

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt

- Bestand:

Es handelt sich um eine ehemalige Grünlandbrache, die in Folge der Nutzungsaufgabe einen hohen Verbuschungsgrad insbesondere mit Ginster aufwies. Nordwestlich, nördlich und östlich begrenzt vorwiegend Nadelwald die Fläche. Inzwischen wird die süd - ost exponierte Fläche extensiv durch Schafe beweidet, wodurch die Verbuschung zurückgedrängt wurde. Ein regelrechter Waldtrauf ist nicht vorhanden.

- Entwicklungsziel:

Entwicklung eines trockenen Magerrasenstandortes und Entwicklung eines natürlichen Waldtraufes.

- Maßnahme:

Die Fläche ist als extensiv zu pflegender Magerrasenstandort zu entwickeln. Dazu sind die auf der Fläche aufgekommenen Gehölze zu entfernen und durch Mahd und / oder extensive Beweidung mit Schafen das Verbuschen der Fläche zu verhindern. Eine Mahd der Fläche muss mindestens zweimal jährlich erfolgen, das Schnittgut ist abzuräumen.

In den zum Wald hin orientierten Randbereichen ist ein Gehölzsaum in einer Breite von bis zu 10 m zu entwickeln. Dazu ist ein Streifen in wechselnden Breiten von bis zu 10 m von Beweidung oder Mahd freizuhalten und das Aufkommen einzelner Gehölze zu dulden. Zum Erreichen einer größeren Vielfalt sind zusätzlich Initialpflanzungen mit Gehölzen im Raster von 2,5 x 2,5 m aus beiliegenden Empfehlungslisten vorzunehmen. Der Gehölzsaum ist durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern, um unterschiedlich besonnte Bereiche zu schaffen.

Durch die im Rahmen des Ökokontos bereitgestellten Flächen und die darauf vorgesehenen Maßnahmen kann der mit Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff vollständig kompensiert werden.

#### **5.5.5 Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist geplant, die Erschließung auf einen Erschließungsträger zu übertragen. In diesem Fall werden die für die Herstellung und Entwicklungspflege notwendigen Kosten durch den Erschließungsträger getragen.

Falls die Erschließung durch die Stadt erfolgt, werden die zugeordneten Ausgleichsflächen und –maßnahmen auf Grundlage einer Kostenerstattungssatzung nach § 135c BauGB abgerechnet. Die hierfür notwendige Zuordnungsfestsetzung ist in Form einer Sammelfestsetzung in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

#### **5.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt:

- Hydrogeologische Untersuchung
- Ermittlung des Verkehrslärms der B 270
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

Konkrete Erkenntnisse hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens und der K-bedingten Schadstoffe lagen nicht vor. Da in Absprache mit den zuständigen Fachämtern keine Hinweise auf konkrete, abwägungsrelevante Beeinträchtigungen hinsichtlich des Klimas bzw. der Schadstoffsituation vorlagen, wurde auf diesbezügliche vertiefende Untersuchungen verzichtet.

#### **5.7 Vorhabensalternativen**

Die Standortentscheidung für das Baugebiet erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans. Im Rahmen des Verfahrens zum Flächennutzungsplan 2010 wird die Abwägung hinsichtlich Standortalternativen getroffen.

#### **5.8 Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Wertvolle erhaltenswerte Grünstrukturen sind lediglich in den Randbereichen des Gebietes (Straßenböschungen) vorhanden. Die Fläche weist insgesamt keine besonderen Potenziale für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt auf.

Daher wurde auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG verzichtet.

Die östlich angrenzende Bundesstraße B 270 wird zukünftig in diesem Abschnitt vierspurig ausgebaut. Mit dieser Straße sind Lärm- und Kfz-bedingte Schadstoffimmissionen verbunden.

Durch die Anlage eines bepflanzten Lärmschutzwalls entlang der Bundesstraße können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete eingehalten werden. Relevante Schadstoffbelastungen innerhalb der Baugebiete sind nicht zu erwarten.

Das Baugebiet gliedert sich in ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet. Das Mischgebiet befindet sich im östlichen Bereich zur Bundesstraße hin orientiert. Der östliche Teil des Mischgebietes ist einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Insgesamt werden innerhalb des



Gebietes ca. 214 Bauplätze entstehen. Im Süden des Gebietes ist eine ca. 1 ha große Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen.

Der direkt westlich an den Lärmschutzwall angrenzende Bereich ist für die Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen. Dort ist ein Notüberlauf (Durchlass unter der Bundesstraße B 270) zum nächsten Vorfluter vorzusehen.

Im Westen des Gebietes ist ebenfalls eine Fläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehen. Über innergebietliche Grünflächen kann das Oberflächenwasser in die Rückhalte- mulden geleitet werden. Diese Grünflächen dienen gleichzeitig der Aufwertung der Wohnquali- tät und der ökologischen Qualitäten innerhalb des Gebietes.

Insgesamt reichen die innerhalb des Plangebietes getroffenen Minimierungs- und Vermei- dungsmaßnahmen nicht aus, um den mit dem Vorhaben verbundenen ökologischen Eingriff ausgleichen zu können. Daher werden verschiedene externe Ausgleichsflächen mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich herangezogen. Diese Flächen befinden sich fast voll- ständig in städtischem Besitz und können aus dem Ökokonto der Stadt bereitgestellt werden. Durch die bereitgestellten Ausgleichsflächen kann der mit der Realisierung der Planung ver- bundene Eingriff qualitativ ausgeglichen werden. Aufgrund fehlender geeigneter Flächen ist ein funktionaler Ausgleich nicht möglich.

## **6 Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bauflächen innerhalb des Geltungsberei- ches des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wurden insgesamt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmswei- se zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand von Siegelbach. Aufgrund der peripheren Lage sollen Verwaltungen nicht im Baugebiet zugelassen werden. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ih- res Flächenbedarfs und ihrem durch Gewächshäuser geprägten Erscheinungsbild ausge- schlossen.

Mit Tankstellen sind erhöhte Lärm- und Geruchsimmissionen verbunden. Daher wird auch diese Nutzungsart im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

#### **6.1.2 Mischgebiete**

Innerhalb des Mischgebietes MI wurden – in Abweichung von den Regelungen des § 6 BauN- VO – die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, wobei auch die Ausnahmeregelungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Im Baugebiet sollen neues Wohnbauland sowie Flächen für wohnverträgliches Gewerbe ge- schaffen werden. Vergnügungsstätten sind mit der angestrebten familienfreundlichen Wohnnut- zung nicht vereinbar. Mit kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist in der Regel ein erhöh- tes Verkehrsaufkommen verbunden. Oftmals kommt es auch zu späten Nachtstunden zu Ver- kehrsbewegungen und Lärmbelastungen durch Kunden, die zu Konflikten mit der nahe gelege- nen Wohnbebauung führen können. Daher werden diese Nutzungen nicht Bestandteil des Be- bauungsplans.

### **6.1.3 Eingeschränkte Mischgebiete**

Für die der Bundesstraße B 270 zugewandten Teile des Mischgebietes wird die Errichtung von Wohngebäuden ausgeschlossen. Diese Bereiche sind durch den Verkehrslärm der nahe gelegenen Bundesstraße am stärksten betroffen. Hier kann es in kleineren Bereichen trotz der schallschutztechnischen Maßnahmen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen. Durch den Ausschluss von Wohngebäuden soll hier eine gewerblich geprägte Zone geschaffen werden, die als „Pufferfläche“ zur angrenzenden, möglichen Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes fungiert. Da es sich bei diesen eingeschränkten Mischgebieten nur um Flächen mit jeweils einer Bautiefe handelt und diese Flächen den sonstigen Mischgebieten flächenmäßig deutlich untergeordnet sind, erscheint die getroffene Gliederung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und den planungsrechtlichen Ansprüchen an eine solche Gliederung gemäß § 1 BauNVO vereinbar.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen soll ein Baugebiet entstehen, das entsprechend seiner Lage am nordöstlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird. Im Baugebiet sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit den für Kaiserslautern üblichen Grundstücksgrößen errichtet werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl muss die angestrebte bauliche Verdichtung sowie die Belange des Bodenschutzes berücksichtigen.

Für die Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen ist aus Gründen des Bodenschutzes nicht zulässig.

Ergänzend wird im Bebauungsplan bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, nicht mitzurechnen sind. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ist somit lediglich für Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und für Stellplätze, die wasserdurchlässig herzustellen sind, zulässig. Durch die Regelung wird erreicht, dass ca. 65 % der Fläche der Baugrundstücke nicht versiegelt bzw. zumindest wasserdurchlässig gestaltet werden müssen.

Im Bereich des angestrebten Gebietszentrums WA 3 wird abweichend eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um hier eine größere bauliche Dichte zu ermöglichen. Hier sind auch wohnverträgliche Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Seniorenwohnen, Versorgungseinrichtungen o.ä. möglich.

Um in Teilbereichen eine dichtere Bebauung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan bestimmt, dass bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (> 3 Wohneinheiten) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 20 % der Fläche des Baugrundstücks zulässig ist. Diese Bauformen werden in aller Regel auf relativ kleinen Grundstücken errichtet. Oftmals werden allerdings noch Nebenanlagen wie Terrassen, Mülltonnenstandplätze, Kinderspielflächen o. ä. auf den Grundstücken erforderlich. Um eine zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird für diese verdichteten Bauformen eine größere bauliche Nutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht. Diese Möglichkeiten bleiben allerdings auf Teilbereiche (entlang der Wohnsammelstraße) räumlich beschränkt.

## **Mischgebiete**

Die für die Mischgebiete festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der für Mischgebiete vorgesehene Obergrenze gem. § 17 BauNVO. In den geplanten Mischgebieten sollen sich neben Wohngebäuden insbesondere auch kleinere, wohnverträgliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansiedeln. Diese Betriebe haben ein großes Interesse an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke. Um gute Standortbedingungen zu bieten, wird für die Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 mit entsprechender Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze bzw. deren Zufahrten, wie sie in den Wohngebieten vorgeschrieben wurden, werden aufgrund des erhöhten Verunreinigungspotenzials, das mit gewerblichen Nutzungen stets verbunden ist, nicht festgesetzt.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl**

Im Bebauungsplan werden die Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GRZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Zusätzlich wird innerhalb der Baugebiete die zulässige Grundflächenzahl differenziert festgesetzt.

Für die Bereiche, in denen überwiegend Familienheime in Form von Einzelhäusern entstehen sollen - WA 1, WA 2 -, wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine, in Relation zu den Größen der Baugrundstücke betrachtet, relativ aufgelockerte Bebauung.

Eine funktionale Bebauung mit ausreichender Wohnfläche ist mit der festgesetzten Grundflächenzahl auch bei Berücksichtigung der Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO ohne unververtretbare Einschränkung des einzelnen Bauherrn möglich.

Für die Mischgebiete wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dies erlaubt auch die Errichtung von Gewerbebauten in der angestrebten baulichen Dichte.

### **6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Aufgrund der Ortsrandsituation und der Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung wurden Festsetzungen zu den Gebäudehöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen soll eine stadträumliche Verträglichkeit und ein landschaftsgerechtes Einfügen des Siedlungskörpers gewährleistet werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen differenziert gesteuert, um zu verhindern, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen nicht unverhältnismäßig aus dem städtebaulichen Kontext heraushebt und sich in das Landschaftsbild einfügt.

Unter Beachtung der festgesetzten möglichen Dachneigungen und -formen sowie der üblichen Gebäudegrößen und -tiefen wurden abgestimmte Trauf- und Firsthöhen ausgewählt, die die Errichtung von bedarfsgerechten und funktionalen Gebäuden ermöglichen.

Zusätzlich darf ausnahmsweise die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m sowie durch Zwerchhäuser überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt. Diese Ausnahme erlaubt flexiblere Gebäudegrundrisse.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Daher wird die Höhe der Gebäude innerhalb der Mischgebiete über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe GH be-

stimmt. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den üblichen Höhen eines zweigeschossigen Gebäudes mit Satteldach.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauN-VO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche, regionstypische und mit den angestrebten Nutzungsanforderungen verträgliche Architektur.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauweisen orientieren sich an dem diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept. Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplans die offene Bauweise, d. h. Gebäudelängen über 50 m sind innerhalb des Bebauungsplans auch in den Mischgebieten nicht vorgesehen. Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind innerhalb des Gebietes nicht zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt dem Bauherrn unter Wahrung der gewünschten städtebaulichen Ordnung einen entsprechenden Spielraum bei der Positionierung seines Gebäudes auf dem Baugrundstück. Um nördlich von Erschließungsstraßen gelegenen Grundstücken eine Ausrichtung des Freibereiches nach Süden zu ermöglichen, werden in diesen Fällen die Baufenster geringfügig tiefer festgesetzt.

Innerhalb der Mischgebiete werden die Baufenster im Hinblick auf die angestrebte gewerbliche Nutzung großflächig festgesetzt.

Die Baufenster werden soweit wie möglich bandartig festgesetzt. Dadurch wird der überbaubare Bereich ausreichend definiert; die Bodenordnung wird durch diese Festsetzung deutlich erleichtert.

### **6.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Im Planteil des Bebauungsplans sind im Allgemeinen Wohngebiet Bereiche festgesetzt, in denen maximal nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Nach den Gedanken des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet sollen die Allgemeinen Wohngebiete i. S. d. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in unterschiedliche Strukturbereiche für unterschiedliche Nutzergruppen gegliedert werden.

Dazu ist vorgesehen, entlang der Haupteerschließungsstraße verdichtete Bauformen wie Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser zuzulassen. In diesem Bereich soll auch die Errichtung von sonstigen wohnverträglichen Nutzungen wie Seniorenwohnungen oder auch Beherbergungsbetrieben möglich sein.

Die westlich gelegenen Bereiche entlang der Mischverkehrsflächen sind für das „Familienwohnen“ vorgesehen. Geplant ist ein gering verdichteter, mit hoher Aufenthaltsqualität versehener Teilbereich mit Einzel- und Doppelhäusern. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mittels gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

## **6.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Im Bebauungsplan werden verschiedene Regelungen zur Stellung von Nebenanlagen sowie zu Stellplätzen und Garagen getroffen.

Nebenanlagen und Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten primär innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten. Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

Oftmals besteht der Bedarf, kleinere Nebenanlagen wie Gerätehäuschen, Terrassen, Mülltonnenplätze etc. auch auf den sonstigen Teilen des Baugrundstücks zu errichten. Da diese Anlagen keine relevanten Auswirkungen auf die angestrebte städtebauliche Ordnung haben, sind diese Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 40 qm auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Für die Mischgebiete wird in Hinblick auf die z. T. angestrebte gewerbliche Nutzung auf diese einschränkende Festsetzung verzichtet.

## **6.6 Gestalterische Regelungen**

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen wurden verschiedene durch § 88 LBauO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner weiteinsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine erhöhte städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in die Landschaft einfügt.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, dass sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu Gunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Unzureichend gestaltete Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen können aufgrund ihrer linearen Ausprägung erheblichen Einfluss auf die Gestalt eines Baugebietes nehmen und werden daher ebenfalls reglementiert.

## 7 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet einschließlich der Ausgleichsflächen befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Zur Realisierung des Bebauungsplans sind daher bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 84 Baugesetzbuch (BauGB).

Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

## 8 Kosten und Finanzierung

Bei der Planung des Gebietes wurden Kostenaspekte umfassend berücksichtigt. Die Flächenanteile für Grün- und Verkehrsflächen wurden unter Berücksichtigung sonstiger Belange möglichst gering dimensioniert. Die in der Planung festgesetzten Trassen der Fußwege sind insbesondere in der Gebietsmitte zur Sammlung und Fortleitung des Oberflächenwassers notwendig. Die Flächen werden hier multifunktional genutzt.

Die Grünflächen im Osten des Plangebietes sind aufgrund der Bauverbotregelungen nach Bundesfernstraßengesetz bzw. des vorherrschenden Verkehrslärms nicht als Mischgebiet bzw. Wohngebiet nutzbar. Ein weiteres Heranrücken an die Bundesstraße erfordert zusätzliche, sehr aufwändige Lärmschutzmaßnahmen. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten, die von der Stadt als Plangeber und der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind.

Seitens der Stadt ist vorgesehen, die Erschließung des Gebietes an einen privaten Erschließungsträger zu übertragen. In diesem Fall entfällt für die Stadt ihr Anteil an den Erschließungskosten.

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des gesamten Baugebietes können wie folgt angenommen werden:

• Herstellung der Verkehrsflächen	
- Straßen Trennprinzip	1.920.000 €
- Straßen Mischprinzip	1.600.000 €
- Fußwege	356.000 €
- Straßenbeleuchtung	430.000 €
• Wasserversorgung	333.000 €
• Schmutz- und Regenwasserkanalisation	1.816.000 €
• Lärmschutzmaßnahmen	750.000 €
• Anlage Grünflächen *	528.900 €
• Ökokontoflächen einschl. Grunderwerb	203.000 €
• Anlage des Spielplatzes	105.000 €
• Friedhofserweiterung	750.000 €
<b>Summe</b>	<b>8.791.900 €</b>

\* ohne externe Ausgleichsmaßnahmen

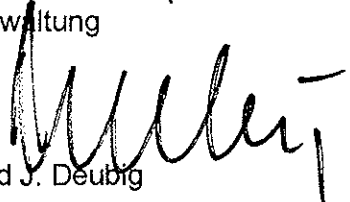
### Städtebauliche Rahmendaten

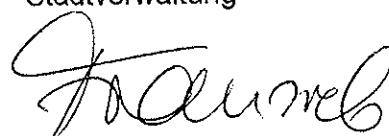
	ha	%
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>20,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Bauflächen</b>		
- davon allgemeines Wohngebiet	8,94	43,2
- davon Mischgebiet	3,71	17,9
<b>Private Grünflächen</b>	<b>0,41</b>	<b>1,9</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>3,67</b>	<b>17,7</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>0,75</b>	<b>3,6</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>3,25</b>	<b>15,7</b>

(Alle Werte sind gerundet. Flächenangaben beinhalten zum Teil Bestandsgebiete.)

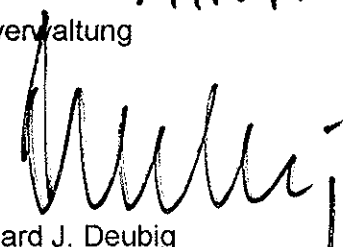
### Anzahl der Bauplätze: ca. 214

- davon ca. 164 im allgemeinen Wohngebiet
- davon ca. 50 im Mischgebiet

Kaiserslautern, 14. 07. 2006  
Stadtverwaltung  
  
Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 14. 07. 06  
Stadtverwaltung  
  
Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 14. 07. 2006  
Stadtverwaltung  
  
Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister